Poppinger Ziviltechniker KG
Ingenieurkonsulent für Raumplanung

Gemeinde Fuschl am See
Dorfplatz 1
5330 Fuschl

Betrifft: Bebauungsplan Sonnseite – Vierte Änderung

Technischer Bericht

1. Anlass der Änderung

Anlass für die gegenständliche Änderung sind die seitens der Gemeinde geplante Vereinheitlichung der Lage von Baufluchtlinien sowie die geplante Anpassung des Schlüssels zur maximalen Anzahl von Wohneinheiten. In diesem Zuge wird auch eine erfolgte Kennzeichnung auf Flächenwidmungsplanebene in der Plandarstellung ergänzt.

Es erfolgt daher eine vierte Bebauungsplanänderung.

2. Bestandsaufnahme zur Änderung des Bebauungsplanes:

Der gegenständliche Bebauungsplan wurde im Jahr 2015 aufgestellt, in den Jahren 2019, 2020 und 2022 erfolgten jeweils Änderungen.

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme wird auf den Erläuterungsbericht zur Stammfassung (Dipl.-Ing. Günther Poppinger, GZ 45/1502, vom 10.07.2015), auf den technischen Bericht zur ersten Änderung (Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 45/1901, vom 24.04.2019), auf den technischen Bericht zur zweiten Änderung (Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 45/1901a, vom 17.04.2020) und auf den technischen Bericht zur dritten Änderung (Poppinger Ziviltechniker KG, GZ 45/1901b, vom 07.04.2022) verwiesen.

In weiterer Folge wird auf die einzelnen Punkte der Bestandsaufnahme nur insoweit eingegangen, als sich seither Änderungen ergeben haben.

F.-Zuckerstätter-Straße 42 Tel.: 062 35 / 51 32 office@poppinger-raum.com UID-Nr. ATU 72691508
A-5303 Thalgau Fax: 062 35 / 51 32-3 www.poppinger-raum.com Firmenbuch Nr. 478367g

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Im Bereich der Parzelle 134/2 ist im Zuge des Teilabänderungsverfahrens T312/26 eine Kennzeichnung als Apartmenthotel erfolgt, dies wird als deskriptiver Inhalt der Plandarstellung angepasst.

Ansonsten haben sich seit der letzten Bearbeitung keine Änderungen ergeben.

2.2 Verkehrserschließung

An der Verkehrserschließung hat sich seit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nichts geändert.

2.3 Sonstige Infrastruktur

An den sonstigen erschließungsmäßigen Gegebenheiten wie Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung hat sich nichts geändert.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz

An den nutzungs- und bebauungsmäßigen Gegebenheiten hat sich, bis auf die Errichtung eines Objektes im Bereich der letzten Erweiterung des Planungsgebietes, nichts geändert.

2.5 Bestehende Rechte im Planungsgebiet

Es wurden zwischenzeitlich Bauplätze auf den unbebauten Grundparzellen 157/13 und 157/16 erklärt, weiters wurden die beiden Bauplätze auf den Gp. 129/2 und 135/18 zusammengelegt.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Keine Änderung seit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

3. Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext:

Änderung Nr. 1:
Anpassung der Lage von Baufluchtlinien

Änderung Nr. 2:
Darstellung einer Kennzeichnung im FWP

Änderung Nr. 3:
Anpassung der besonderen Festlegung 4

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen bzw. Beurteilung

Änderung Nr. 1: Anpassung der Lage von Baufluchtlinien
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2015 wurden östlich bzw. nordöstlich entlang der Durchzugsstraße (damals noch Landesstraße L227) die Baufluchtlinien in Abständen von 8,0m bzw. 10,0m festgelegt.
Begründet wurde dies mit der hier zulässigen höheren Geschwindigkeit des Verkehrs. Zwischenzeitlich wurde diese Straße zur Gemeindestraße und ist vollständig mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 50km/h versehen, die erst etwa 120m nordwestlich des Planungsgebiets endet. Westlich bzw. südwestlich dieser Straße wurde der Abstand bereits bisher mit 6,0m vorgegeben.
Es kann aus Sicht der Gemeinde aufgrund der verringerten Geschwindigkeit des Durchzugsverkehrs nun eine Vereinheitlichung der Abstände der begleitenden Baufluchtlinien auf 6,0m erfolgen.

Änderung Nr. 2: Darstellung einer Kennzeichnung im FWP
Im Zuge des Teilabänderungsverfahrens des Flächenwidmungsplans T312/26 erfolgte für die unbebaute Gp. 134/2 eine Kennzeichnung als Apartmenthotel gem. §39 (2) ROG. Diese Kennzeichnung wird in der Plandarstellung des Bebauungsplans ergänzt, stellt aber keine eigentliche Änderung der Verordnungsinhalte des Bebauungsplans dar.

Änderung Nr. 3: Anpassung der besonderen Festlegung 4
Aus Sicht der Gemeinde ist der bisher festgelegte Schlüssel zur Errichtung von Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Bauplatzgröße aufgrund der bestehenden Grundstückstruktur als wenig zielführend zu werten. Einerseits gibt es derzeit wenig bestehende Bauplätze, die die vorgegebene Fläche für die maximale Anzahl von 4 Wohneinheiten von 750m² unterschreiten, andererseits gibt es mehrere Bauplätze, die mit einer Größe von mehr als 1.500m² dazu geeignet wären, bei Teilung in zwei mindestens 750m² große Bauplätze eine strukturfremde Verdichtung zu ermöglichen. Es wird der Schlüssel daher insofern angepasst, als der Grenzwert für die Errichtung von Wohneinheiten um 250m² erhöht wird. Der Maximalwert von 4 Wohneinheiten ist künftig erst aber einer Bauplatzfläche von 1.000m² möglich.

Für Bereiche mit touristischer Nutzung im Rahmen von Apartmenthotels oder Apartmenthäusern kann diese Festlegung aus Sicht der Gemeinde entfallen, eine entsprechende Ausnahme wird in den Verordnungstext aufgenommen. Hinzuweisen ist darauf, dass eine spätere Verwendungszweckänderung von derartigen Objekten nur zulässig wäre, sofern einer Übereinstimmung mit der grundsätzlichen Nutzungsbeschränkung für Wohneinheiten gegeben ist.

3.3 Zusammenfassende Beurteilung

Im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Änderung von Bebauungsplänen ist Folgendes auszuführen:

Gemäß §63 ROG ist ein Bebauungsplan zu ändern, soweit dies erforderlich ist

- *durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes;*
- *durch Planungen und sonstigen Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.*

Im gegenständlichen Fall ergibt sich kein derartiges Änderungserfordernis.

Weiters kann der Bebauungsplan geändert werden, wenn

- *die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und*
- *eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.*

Zu diesen Gesichtspunkten ist Folgendes auszuführen:

Die im Bebauungsplan durchgeführten Änderungen stehen weder im Widerspruch zu den Aussagen des REKs noch zum gültigen Flächenwidmungsplan, die kürzlich ergänzte Kennzeichnung ‚Apartmenthotel' wird in der Plandarstellung ergänzt.

Die durchgeführten Änderungen zielen einerseits auf eine Vereinheitlichung der Bebauungsgrundlagen ab, andererseits auf den Erhalt der etablierten Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die durch den bisherigen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung erheblich gestört wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher aus raumordnungsfachlicher Sicht zur Kenntnis genommen werden.

Thalgau, am 08.09.2025

GZ: 45/1901c

Digital unterschrieben
von Günther Poppinger
Datum: 2025.10.31
09:24:41 +01'00'